



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000366180

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002168-40.2023.8.26.0005, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CAMPOS DO JORDÃO, é apelado DAVI CIRILO DE SOUZA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente), MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES E J.B. PAULA LIMA.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

VOTO Nº 28.093

Apelação nº 1002168-40.2023.8.26.0005

Comarca da Capital/ Foro Regional de São Miguel Paulista 1ª Vara Cível

Apelante: Condomínio Residencial Campos do Jordão

Apelada: Davi Cirilo de Souza

ENCARGOS CONDOMINIAIS – Decisão julgando procedente consignação em pagamento e anulatória de multa – Ausência de observância dos requisitos legais para imposição de multa – Prova que não foi feita pelo condomínio – Sentença mantida – Recurso improvido.

Ações de consignação em pagamento e procedimento comum foram julgadas procedentes na sentença de fls. 353 e seguintes, com estas determinações: (a) anular a multa por infração contratual, no valor R\$120,00, com vencimento em 22.11.2022, sem prejuízo de nova cobrança, com observância do procedimento correto; (b) acolher a consignação em pagamento para a declaração de quitação da cobrança vencida em 22.11.22, liberados os depósitos para o réu; (c) excluir da relação processual a Rodrigues & Rodrigues Assessoria, Negócios e Serviços Ltda ME; (d) condenar o réu nos encargos sucumbenciais, arbitrados honorários de advogado em R\$1.000,00 e condenar o autor em igual verba a favor da ré excluída da relação processual.

Decisão em embargos declaratórios modificou parcialmente a sentença proferida, sem efeitos infringentes.

O condomínio recorre para modificação do resultado, para a questão da multa contratual, sustentando que houve efetiva entrega da notificação para o autor e reclama a isenção de encargos para a ré excluída da relação processual.

Recurso tempestivo, preparado e contrariado.

Este o relatório, adotado, no mais, o da sentença.

Está assim fundamentada a decisão recorrida:

“Os pontos controvertidos da presente lide se limitam a questões exclusivamente de direito, e se encontram suficientemente esclarecidos pela prova documental constante dos autos, não demandando a produção de prova pericial ou oral.

Quanto à prova documental, de se destacar que incumbe à parte autora instruir a inicial com os documentos indispensáveis para propositura da ação (CPC, art. 320) e ao réu compete instruir a resposta com os documentos destinados à prova de suas alegações (CPC, art. 434).

A gestão dos meios de prova incumbe ao magistrado, que no seu exercício está autorizado a se restringir àquela que, além de ser mais esclarecedora, seja também a mais célere e

compatível com o princípio da razoável duração do processo, efetividade e eficiência da prestação jurisdicional (CF, artigo 5º, LXXVIII, da CF e CPC, art.8º e art. 139, II).

Nas duas lides em julgamento verifica-se que a questão a ser analisada refere-se à legalidade da imposição da multa por suposta infração condominial, a qual foi cobrada no mesmo boleto de cobrança da cota mensal, gerando pagamento parcial, o que em tese poderia dar ensejo à suspensão do fornecimento de água na residência do demandante.

Alega o autor irregularidade na imposição da multa por falta de prévia notificação.

Nota-se que nas mensagens trocadas entre o autor e administradora do condomínio o demandante questiona a imposição da multa, lançada no boleto de cobrança, sempre afirmando não ter recebido regular notificação, impossibilitando assim o exercício do direito de recurso (fls.48/50).

Conforme consta no boleto de cobrança, com vencimento em 22/11/2022, houve o lançamento da "multa ao regimento interno", no importe de R\$ 120,00 (fl.56).

Na ação de consignação em pagamento – apenso – a ré foi instada a comprovar a notificação do autor, referente a imposição da multa por

infração ao regimento interno, apresentando os documentos anexados às fls.343/344.

Contudo, as provas não comprovam que o autor efetivamente recebeu as notificações. Nas notificações não consta qualquer prova de recebimento, assinatura do autor ou prova de correto endereçamento para a unidade do demandante, razão pela qual deve ser considerada inexistente a notificação, com consequente anulação da multa.

Presente o interesse de agir, vez que o suposto inadimplente parcial poderia gerar dano em potencial, mediante suspensão do fornecimento de água na unidade, uma vez que a cobrança da cota condominial, do consumo de água e da multa foram apresentados no mesmo boleto.

O demandante realizou o depósito em consignação na data de 20/12/2022, no importe de R\$ 183,60, acrescido dos encargos de mora (fls.209/210).

Nesse passo verifica-se que o autor não está inadimplente com a cota condominial e fornecimento de água referentes ao vencimento de 22/11/2022, devendo ser excluída da cobrança a multa por infração regimental.

Ressalva-se a possibilidade do condomínio emitir nova notificação ao condômino, desde que o faça mediante garantia de recebimento, devidamente

comprovada e apta a garantir ao autor o exercício do direito de defesa.

CONDOMÍNIO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, SEGUIDA DE RECONVENÇÃO. MULTA POR INFRAÇÃO A NORMAS CONDOMINIAIS. NECESSIDADE DE PRÉVIA OBEDIÊNCIA AOS PRINCÍPIOS DO CONTRADITÓRIO E DA AMPLA DEFESA. HIPÓTESE DE NOTIFICAÇÃO DA APLICAÇÃO DE MULTA SEM PRÉVIA ABERTURA DE OPORTUNIDADE PARA DEFESA. INADMISSIBILIDADE. VÍCIO FORMAL CONFIGURADO. INEXIGIBILIDADE DO CRÉDITO RECONHECIDA. RECURSO DO RÉU PROVIDO. A imposição de multa por conduta violadora de normas de convivência entre condôminos está sujeita à prévia observância dos princípios do contraditório e da ampla defesa. A imposição da pena só pode ocorrer após o exercício do direito de defesa, o que não foi observado na hipótese em exame. A existência de vício formal implica nulidade da punição.(TJSP - Apelação Cível / Condomínio em Edifício nº 1064916-93.2018.8.26.0002 - São Paulo - Rel. Antonio Rigolin - 31ª Câmara De Direito Privado - Julg.18.01.2023 - Publicado em 18.01.2023).

Por fim a administradora condominial deve ser



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

excluída da lide, por ilegitimidade passiva, na medida em que atua exclusivamente como mandatária do condomínio.”

O recurso não discute mais a questão consignatória.

E não há o que modificar na decisão proferida, uma vez que a documentação deferida nas razões recursais não comprova a pré-notificação do recorrido sobre a multa a ele imposta.

Trata-se de simples cópias não assinadas, que não servem aos propósitos recursais.

A Rodrigues & Rodrigues foi excluída da relação processual e persiste a obrigação do autor de responder pelos honorários do advogado dela.

Ante o exposto, meu voto nega provimento ao recurso e eleva a verba honorária cabente ao autor para R\$1.200,00.

Caio Marcelo Mendes de Oliveira

Desembargador Relator

Assinado eletronicamente